

F L A C S O

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Sede - Quito.

LA ACCION HABITACIONAL DEL ESTADO
EN GUAYAQUIL, 1.972 - 1.979.

DIRECTOR DE TESIS

M. Carlos Larrea

CO-DIRECTOR

Dr. Juan María Carrón

ASESORES

Arq. Armando J. Orellana

Dr. Gaitán Villavicencio

María del Rosario Aguirre.

Agosto de 1980.

TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MASTER
EN CIENCIAS SOCIALES, CON MENCIÓN EN
ESTUDIOS DEL DESARROLLO.

INDICE GENERAL

CAPITULO I

1.	INTRODUCCION	1
----	--------------	---

CAPITULO II

2	MARCO CONCEPTUAL DE ANALISIS	4
---	------------------------------	---

CAPITULO III

3	EL DESARROLLO URBANO DE GUAYAQUIL Y LOS PROBLEMAS DE VIVIENDA Y SER- VICIOS	14
3.1.	Introducción	14
3.2	El desarrollo urbano de Guayaquil	16
3.2.1	La etapa cacaotera	16
3.2.3	El desarrollo industrial	34
3.2.4	La etapa petrolera	39
3.3	Los problemas de vivienda y de servicios	45

CAPITULO IV

4	ALGUNAS CARACTERISTICAS DE LAS FORMAS DE PRODUCCION Y FINANCIAMIE- NTO DE VIVIENDAS EN GUAYAQUIL	67
4.1	Introducción	67
4.2	Las distintas formas de producción de vivien- das en Guayaquil	73

4.3	Los procesos de invasión y tugurización: las formas de producción de viviendas y el problema de la tierra	75
4.4	Las políticas municipales hacia los asentamientos precarios	88
4.5	El sistema capitalista de promoción	94
4.6	Las empresas constructoras	101
4.7	Financiación de la producción privada	111

CAPITULO V

5	LAS INSTITUCIONES ESTATALES Y LA ACCION HABITACIONAL	126
5.1	Características generales de la acción habitacional de las instituciones estatales	127
5.2	El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	133
5.3	El Banco Ecuatoriano de la Vivienda	144
5.4	La Junta Nacional de la Vivienda	150
5.5	El Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el período 1973-1979	

CAPITULO VI

6.	LA ACCION HABITACIONAL DEL BEV Y DE LA JNV EN GUAYAQUIL	160
6.1	Cantidad de viviendas construidas e inversiones realizadas	160
6.2	Los sistemas de producción de vivienda	164
6.3	La formación del precio de las viviendas	171
6.3.1	El precio de la tierra	171

6.3.2	Estudio de costos: el caso Mapasingue II	174
6.4	Aspectos jurídico-administrativos	177
6.4.1	El proceso de adjudicación	177
6.4.2	El uso de la viviendas	181
6.4.3	El financiamiento.	182
6.5	Relaciones del BEV-JNV con la municipalidad	185
6.6	Consideraciones sobre diseño urbano y tecnología en la producción masiva	187
6.7	El caso de la urbanización La Pradera	192

CAPITULO VII

7.	CONCLUSIONES	208
	BIBLIOGRAFIA	215
	ANEXOS	233

INDICE DE ANEXOS

- I Plano de Tenencia de tierras del Distrito del Guasmo.
- II Documentos de Organizaciones Populares
- III Inventario de terrenos JNV-BEV Guayaquil
- IV Plano de localización de los Programas JNV-BEV Guayaquil
- V Cuadro No. 1. Valor declarado de las construcciones. Guayas. Pichincha. Azuay. El Oro y Total país. 1968-1977
- VI Cuadro No. 2 Número y valor de créditos concedidos por BEV. 1972 - 1979
- VII Cuadro No 3 Número y valor de créditos concedidos por IESS. 1972 - 1979
- VIII Cuadro No. 4 Número y valor de créditos concedidos por Mutualistas 1972 - 1977 ;
- IX Cuadro No. 5 Viviendas particulares ocupadas según ingresos mensuales del hogar en Quito y Guayaquil - 1977
- X Metodología de la encuesta realizada
- XI Cuestionario.

CAPITULO I

1. INTRODUCCION

El objetivo de este trabajo es estudiar las modalidades y los alcances de la acción habitacional del Estado Ecuatoriano en la ciudad de Guayaquil en el período 1972-1979. Se consideró indispensable ubicar el estudio en el marco de las características del desarrollo urbano y del problema de la vivienda en esta ciudad de manera de identificar los determinantes estructurales que obstaculizan su acción. El análisis del funcionamiento y de las realizaciones de una institución mostrará los diferentes intereses económicos y sociales que se expresan en ella y obstaculizan su acción.

Consideramos especialmente relevante el caso de Guayaquil porque es la ciudad del Ecuador donde el problema se presenta con una mayor magnitud.

Se procederá a analizar las principales características del desarrollo urbano de esta ciudad en relación con ciertas características de la formación social ecuatoriana de modo de mostrar sus efectos sobre el mantenimiento de bajos niveles de salarios para amplios sectores populares urbanos. Esta parte, que debería ser objeto de un mayor desarrollo por su relevancia explicativa y por su complejidad, no pudo ser abordada con la profundidad requerida.

A continuación se estudian los distintos sistemas de producción de viviendas, la formación de los asentamientos precarios y las modalidades de financiamiento.

Por último se procede a analizar las formas de participación del Estado en el campo habitacional profundizando en la acción habitacional de las instituciones que producen el mayor número de viviendas en Guayaquil: Junta Nacional de la Vivienda y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Se termina el trabajo con un conjunto de conclusiones acerca de los límites y posibilidades de la acción estatal en el campo de la vivienda.

La estrategia de investigación elegida supuso la combinación de recolección de información secundaria procedente de fuentes estadísticas oficiales, la realización de entrevistas a informantes calificados y la aplicación de una encuesta. Se utilizó información de los censos de población y vivienda, de encuestas de ocupación y de edificaciones del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, de la Superintendencia de Bancos, de las instituciones vivendistas y de la Municipalidad de Guayaquil. Se realizaron entrevistas a informantes cali-

ficados del sector público y del sector privado. Se realizó además una encuesta de noventa y seis casos en la urbanización La Pradera del BEV-JNV.

A lo largo del trabajo encontramos dos tipos de dificultades: En primer lugar, la carencia en el país de estudios sobre esta temática. En otros países latinoamericanos existe un conocimiento creciente a través de investigaciones que han contribuido a alimentarse mutuamente. No es el caso del Ecuador donde son escasos los trabajos publicados hasta el presente.

En segundo lugar, la dispersión y la falta de elaboración de los datos procedentes de las instituciones públicas vivendistas lo cual impuso una tarea de depuración y sistematización.

Es probable que hayan quedado vacíos y que el análisis de algunos aspectos sea muy preliminar, el estudio más profundo deberá ser una tarea de largo plazo a la que deben contribuir los diferentes trabajos que actualmente se están desarrollando o se desarrollen en el futuro.